



Action paritaire vaudoise concernant les loyers commerciaux dans la situation de crise actuelle

Le contrat de bail commercial type paritaire et ses trois acteurs

Depuis le début des années 1970, il existe un contrat de bail type paritaire pour locaux commerciaux dans le canton de Vaud (voir encadré). Ce contrat type paritaire a été mis au point par la Chambre vaudoise immobilière (CVI), la Fédération patronale vaudoise (FPV) et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud).

La CVI représente les propriétaires immobiliers dans toute leur diversité (propriétaires et bailleurs privés, propriétaires et bailleurs institutionnels comme les caisses de pension, les fonds immobiliers, etc.). Elle compte plus de 13'000 membres à l'origine de quelque 22'000 affiliations d'immeubles.

La FPV représente les locataires commerciaux. Elle compte plus de 30'000 membres individuels, des sociétés à raison de 55% et des raisons individuelles à raison de 45%. Une majorité de ces acteurs économiques, entreprises et indépendants, louent les locaux commerciaux dans lesquels ils œuvrent.

L'USPI Vaud regroupe une centaine d'entreprises réparties sur l'ensemble du canton et actives dans le domaine des services de l'immobilier (gérance d'immeubles, administration de propriétés par étages, courtage, expertise, développement), ce qui représente plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier, ainsi que plus de 3 milliards de loyers gérés et 5 milliards de volume de vente.

Le contrat de bail type pour locaux commerciaux instaure une commission de conciliation paritaire pour les locaux commerciaux reconnue par le Conseil d'Etat. Le secrétariat de cette commission paritaire est géré en alternance, de six mois en six mois, par la CVI et la FPV.

C'est l'article 7, alinéa 4, de la loi cantonale sur la juridiction en matière de bail qui prévoit que « Peuvent être reconnus comme autorités de conciliation les organes paritaires prévus dans des conventions cadres en matière de baux à loyer ou dans des conventions semblables pour autant qu'elles soient formées conformément à l'article 200, alinéa 1, du Code de procédure civile ».

L'interlocuteur des organisations signataires au sein de l'administration cantonale est la Division logement, rattachée au Département des institutions et du territoire.

Sa raison d'être

Il existe donc, dans le canton de Vaud, une volonté très concrète de faire vivre un réel partenariat entre les bailleurs et les locataires commerciaux. Le but est d'éviter dans toute la mesure du possible des conflits liés à des clauses contractuelles imprécises ou inévitables et de ne pas saisir inutilement les commissions de conciliation étatiques s'il est possible de trouver des solutions aux litiges dans le cadre de structures associatives paritaires privées.

Tous les acteurs sont concernés par la crise

La crise sanitaire et économique grave que nous traversons a pour effet de crispier de plus en plus - c'est humainement compréhensible - les relations entre les bailleurs et les locataires commerciaux.

Fortes de plus de 45 ans de partenariat, les organisations partenaires du bail à loyer paritaire pour locaux commerciaux lancent un appel public solennel :

La crise actuelle n'échappe à personne. Elle frappe tous les acteurs de l'économie, en particulier les locataires de surfaces commerciales qui soit se trouvent interdits d'exploiter, soit subissent d'importantes diminutions du chiffre d'affaires. Personne ne peut sérieusement imaginer sortir de cette crise sans avoir été impacté, sous une forme ou une autre et à des degrés divers, sur les plans économique et financier.

Dans ce contexte très difficile, il paraît indispensable que tout soit mis en œuvre, autant que faire se peut, pour favoriser la reprise de l'activité et réduire les conséquences économiques de la crise. Il en va de la préservation bien comprise du tissu économique de nos villes et nos villages, et cela dans l'intérêt actuel et futur tant des locataires que des bailleurs commerciaux.

En particulier, les bailleurs n'ont aucun intérêt à précipiter des faillites d'entreprises, de commerçants, d'artisans pour se retrouver en fin de compte confrontés à des locaux vacants. Cela vaut particulièrement pour les locaux accueillant des activités économiques rendues impossibles par les prescriptions d'urgence décidées par la Confédération. Dans ces conditions, les bailleurs ne sauraient tout simplement refuser d'entrer en matière sur des demandes de locataires. Et les locataires ne sauraient tout simplement faire la grève des loyers. Au contraire, des solutions de bon sens négociées au cas par cas doivent contribuer à une sortie de crise aussi maîtrisée que possible.

Des solutions de bon sens

C'est d'autant plus vrai que la situation juridique actuelle n'est pas claire. Elle fait l'objet de controverses, plusieurs avis de droit ayant été rendus publics. Certains juristes considèrent que le droit du bail permet d'être libéré de payer les loyers compte tenu de la crise sanitaire. D'autres considèrent que le droit actuel n'autorise pas les locataires à refuser purement et simplement de payer les loyers malgré la crise. Cette controverse sera peut-être tranchée à l'avenir par un jugement du Tribunal fédéral.

Mais la crise n'attend pas. Les signataires du contrat de bail commercial paritaire dans le canton de Vaud considèrent donc qu'il ne s'agit pas aujourd'hui de s'en tenir au droit en vigueur tel qu'il est interprété par les uns ou les autres. On ne sortira pas de la lutte contre le virus en instaurant une guerre entre les différents acteurs économiques du pays.

La solution passe par une approche ouverte des bailleurs et des gérants qui prenne en considération les difficultés concrètes rencontrées par les locataires commerciaux et consente des aménagements qui peuvent aller de l'étalement du paiement du loyer dans le temps à la remise de celui-ci. S'il ne peut être dégagé de solution unique, la plus grande attention doit être portée, de part et d'autre, sur les cas de rigueur. Cela suppose que les problèmes soient concrètement abordés par les acteurs concernés sur la base des principes de réalité et d'équité.

Dans cet esprit, les organisations signataires du contrat de bail commercial paritaire ont élaboré des modèles de conventions permettant de mettre en place un plan de paiement, des remises de dette ou la libération des garanties de loyers (voir annexes). Ce sont des pistes qui sont proposées aux bailleurs et locataires de locaux commerciaux. Ils peuvent naturellement en trouver d'autres au vu de leurs intérêts respectifs.

Pour la CVI :



Olivier Feller
Directeur

Pour la FPV :



Christophe Reymond
Secrétaire général

Pour l'USPI Vaud :



Didier Golay
Président

Un peu d'histoire

Au début des années 1970, l'Union vaudoise des associations industrielles, commerciales et des métiers (UVACIM) d'une part, la Chambre vaudoise immobilière (CVI) et la Société vaudoise des régisseurs (SVR) d'autre part, ont négocié et mis en place un contrat de bail à loyer type pour locaux commerciaux.

Ces trois organisations ont signé, le 7 février 1973, l'« Accord portant sur la création de Commissions paritaires de conciliation découlant du bail à loyer type pour locaux commerciaux ». Le Conseil d'Etat a reconnu officiellement ces commissions paritaires.

En 1995, l'UVACIM et le Groupements patronaux vaudois se sont regroupés en vue de créer la Fédération patronale vaudoise (FPV).

En 2007, la SVR a pris le nom d'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud).

Lausanne, le 9 avril 2020.